

gemeente

Zoersel

B.P.A. nr. 3 Joostens en omgeving
ontwerp 2

stedenbouwkundige voorschriften

studiegroep



*architectuur
ruimtelijke planning
landmeetkunde*

nov. '96 / april 2004

Inhoud

A.	Algemene bepalingen - voorafgaande artikels	1
0.01	Terminologie	1
0.02	Toepassingsmodaliteiten van de stedenbouwkundige voorschriften.....	3
0.03	Omgevingsrapport.....	3
0.04	Algemeen geldende voorschriften.....	5
B.	Bijzondere bepalingen	16
Artikel 1.	In het plan voorkomende gebouwenprofielen	16
Artikel 2.	Waardevolle panden	18
Artikel 3.	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	20
Artikel 4.	Specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied	26
Artikel 5.	Natuurgebied	29
Artikel 6.	Bosgebied	32
Artikel 7.	Woonzone voor aaneengesloten bebouwing	35
Artikel 8.	Woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing	38
Artikel 9.	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	42
Artikel 10.	Natuurpark met sociale functie voor gemeenschapsvoorzieningen	45
Artikel 11.	Zone geordend door een goedgekeurde verkaveling	46
Artikel 12.	Openbaar domein.....	47
Artikel 13.	Waterlopen.....	49
Artikel 14.	Strook voor binnenplaatsen en tuinen.....	51
Artikel 15.	Dichte buffer.....	52
Bijlage 1.	Lijst streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten	53

A. Algemene bepalingen - voorafgaande artikels

Dit Bijzonder Plan van Aanleg is opgemaakt in uitvoering van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

0.01 Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder

1. aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
2. achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
3. autogarage: gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf;
4. balkon: open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis;
5. bergplaats: gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf;
6. bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil (maaiveld. tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst;
7. bouwlijn: lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst;
8. bouwstrook: strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;
9. bouwvrije strook: strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht;
10. bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooi-lijn en de voorgevelbouwlijn;
11. bouwvrije zijtuinstrook: strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
12. constructie: elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst;
13. dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
14. dakterras: dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven;
15. dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster;
16. erker: uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepingen uitstrekt;
17. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met doorgaande muren omsloten ruimte vormt;
18. gegroepede bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken, worden afgesneden door bouwvrije zijtuinstroken;

19. gekoppelde bebouwing: bebouwingwijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
20. handelsinrichting: gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaand met de bewoning van een deel van het gebouw;
21. harmonische samenhang: met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen;
22. hoekgebouw: gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen;
23. hok: gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden;
24. huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
25. kleinbedrijf; bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied;
26. kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
27. luifel: afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw;
28. scheidsmuur: gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven;
29. uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
30. uitsprong: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel;
31. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
32. vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
33. vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd;
34. woning: huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin;
35. woonhuis: gebouw uitsluitend tot huisvesting van een of meer gezinnen ingericht;
36. zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

0.02 Toepassingsmodaliteiten van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen méér dan één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor de gevels en dakbedekking zoals voorzien is in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor het eerst een vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

0.03 Omgevingsrapport

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in volgende gevallen in toepassing op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening over het omgevingsrapport uiterst strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. Deze dossiers worden ter beoordeling van hun inhoud voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen deze Commissie. Het betreft :

- alle toelaatbare bouwwerken en handelingen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 9);
- een eigentijdse interpretatie van de bepalende gevelementen van een waardevol pand of een vervangende nieuwbouw voor een waardevol pand, voorzover (de betrokken delen van) dit pand niet als monument beschermd is/zijn (art. 2);
- alle (ver)bouwprojecten met afwijkingen buiten de regels van dit B.P.A.

In deze gevallen is het verplicht een omgevingsrapport, dat de krachtlijnen van de aanvraag en zijn gevolgen schetst, ten laatste bij de indiening van het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning te bezorgen.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest, bij voornoemde projecten klaarheid geven in :

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m. er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;

2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A.;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);
 - het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping,...);
 - de eventuele kosten voor de overheid.

Tevens dienen de nota's bezorgd die ook bij een gewone aanvraag verplicht zijn, voor zover zij van toepassing zijn. Het omgevingsrapport en de andere benodigde nota's worden opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van een erkend architect.

Het gemeentebestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (bijv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen met betrekking tot die omgeving) bezorgen. Het gemeentebestuur zal, wanneer monumenten of waardevolle panden in het geding zijn, telkens R.O.H.M.-Cel Monumenten en Landschappen verzoeken ook de relevante beschikbare informatie ter beschikking te stellen van de indieners van een omgevingsrapport.

Ook bij bouwprojecten die slechts op één onderdeel (bijv. de bouwhoogte) afwijken van de normale voorschriften, moet het omgevingsrapport over de vijf voornoemde aspecten klaarheid geven, maar dan enkel wat betreft het onderdeel waarvoor de afwijking wordt aangevraagd.

0.04 Algemeen geldende voorschriften

1. Dakvensters

a. Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.

b. Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

1. Gevallen waarin oprichting is toegelaten:
 - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
 - op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.
2. Plaats van oprichting: in het gevelvlak of volgens art 0.04 punt 3 en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
3. Afmetingen:
 - maximumbreedte: 1/2 van de gevelbreedte met een maximum van 3 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdebouw.

2. Kroonlijsten

a. bij vrijstaande gebouwen: lijstgoot is niet verplicht;

b. bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van:

- 0.50 m aan de voorgevel van een hoofdebouw,
- 0.20 m tot 0.50 m aan de overige gevels.

3. Uitsprongen uit het gevelvlak

a. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1. Uit de voorgevel:

- erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoir-niveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;
- luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau;
- voor wat de eigendommen betreft gelegen langsheen de gewestweg Kapellei, wordt verwezen naar de bepalingen van de wegbeheerder, wiens advies hieromtrent bij verkavelings-, bouw- en verbouwingsaanvragen steeds gevraagd moet worden.

2. Uit de achtergevel:

- terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m, en op ten minste 2 m van elke perceelsgrens.
- erkers: uitsprongen buiten de strook voor hoofdgebouwen zijn verboden.

b. Bij vrijstaande bebouwing

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4. Autogarages in de bouwvrije tuinstroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen, mag in de bouwvrije zijtuinstrook of buiten de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. Plaatsing in de zijtuinstrook

- De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook. Voor de bebouwing langsheen Kapellei is deze strook beperkt tot 17 m, ook indien er handelsactiviteiten bevinden die een bouwdiepte van 30 m toelaten.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

Plaatsing in de strook voor binnenplaatsen en tuinen

- De voorgevel buiten de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- maximale breedte 3 m, maximale diepte 6 m.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

b. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m.

c. Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: zelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen
- Overige gevels: baksteen.

d. Dakvorm

Plat dak.

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen;
2. door de aanvrager, een door de eigenaar van het aanpalende perceel op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd, waaruit blijkt:
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afslui-

tingsmuur met eventueel poort, uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal of een gevelmateriaal dat harmonisch aansluit bij de hoofdgebouwen.

5. Erfscheidingen

Algemeen: afsluitingsmuren moeten tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen.

Behoudens andersluidende beperkingen in de volgende artikelen geldt:

1. in de voor- en zijtuinstroken: geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40 m) met geïntegreerde brievenbus (maximumhoogte 1,50 m) of een vrijstaande brievenbus.
2. in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij vrijstaande bebouwing: geen constructies toegelaten, tenzij een groen geplastificeerde draadafsluiting met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m, met een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve voor kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte van 2 m zijn toegelaten over een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel.
3. voor wat de eigendommen betreft gelegen langsheen de gewestweg Kapellei, wordt verwezen naar de bepalingen van de wegbeheerder, wiens advies omtrent erfscheidingen in de voortuinstroken bij verkavelings-, bouw- en verbouwingsaanvragen steeds gevraagd moet worden.

6. Hellende op- en afritten

In de voor- en zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen: verboden.

7. Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

8. Vellen van bomen

Ontbossing en vellen van bomen kan in de woonzones, de zones geordend door een goedgekeurde verkaveling en de zones voor gemeenschapsvoorzieningen enkel worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en

het nemen van toegang tot die gebouwen of in uitvoering van een goedgekeurd bosbeheersplan.

9. Parkeer-, laad- en losplaatsen

a. Parkeerruimte

1. Algemeen geldende voorschriften:

- 1.1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale en een maximale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 1.5.
- 1.2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen, vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst zoals hierna bepaald onder punt 4.
- 1.3. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1.1. en 1.2. hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten betaald worden naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door het gemeentebestuur en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.
- 1.4. De parkeerruimte die niet in een gebouw is voorzien moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd. Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van sociale woningen een aanleg ten belope van 60% van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna bepaald. Bij het bouwen van bijkomende sociale woningen gelden dan weer de normen voor alle woongebouwen.
- 1.5. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.
Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft wordt in de tweede kolom opgelegd wat het minimum aantal stallingsplaatsen is en in de derde kolom het maximum aantal stallingsplaatsen dat vereist is per eenheid die in de vierde kolom wordt bepaald.
Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden, met dien verstande dat voor alle onderwijsinrichtingen slechts 1 stallingsplaats vereist is per bijkomende klas.

bestemming	min. aantal	max. aantal	eenheid
	plaatsen	plaatsen	
- sociale woningen (groepsbouw)	1	1	1 woning - aanleg 60%
- woongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervlakte met 50% of meer	1	2	1 woning
- bedrijfsgarage			
- garage (werkplaats)			
- kantoor	1	2	100 m ² of fractie vloeropp.
- restaurant			
- winkel/café			
- superette	1	2	20 m ² vloeroppervlakte
- supermarkt			
- ambachtelijk gebouw			
- kleinnijverheid	1	2	200 m ² of fractie vloeropp.
- culturele zaal	1	5	50 zitplaatsen
- vergaderzaal			
- sporthal	1	5	50 zit- of staanplaatsen
- bejaardentehuis	1	2	6 woningen
- hotel	1	2	6 kamers
- kliniek	1	2	8 bedden
- onderwijsinrichtingen			
.kleuterschool	0,25	1	1 klas
.lagere school	0,25	1	1 klas

2. Opmerkingen

2.1. Berekening van de vloeroppervlakte.

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen. De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meegerekend. Wat vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20 m meegerekend.

2.2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen.

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

- voor boxengarage: 5,00 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte
- voor afgesloten ruimten: 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte
- voor stallingen in open lucht: 5,50 m x 2,50 m

De minimumbreedte van de toegangen moet daarenboven overeenstemmen met :

3,50 m bij parkeervakken van 4,50 m x 2,25 m wanneer deze geplaatst zijn onder een hoek van 30° met de rijrichting; 4,00 m bij een hoek van 45° en 5,00 m bij een hoek van 60°;

4,20 m bij parkeervakken van 5,50 m x 2,50 m wanneer deze geplaatst zijn onder een hoek van 30° met de rijrichting; 4,80 m bij een hoek van 45° en 6,00 m bij een hoek van 60°.

2.3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats.

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

2.4. Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder punt 1.2., dient ermee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld als parkeerruimte voor een ander gebouw. Daarenboven moet het eventuele gebouw waarin de parkeerruimte wordt voorzien, opgericht zijn overeenkomstig een bouwvergunning die na 11 november 1964 is afgegeven. Gebouwen die werden opgericht overeenkomstig een bouwvergunning die afgegeven werd voor de voormelde datum kunnen evenwel in aanmerking worden genomen indien hun oorspronkelijke bestemming na die datum in garagebestemming werd gewijzigd. De nodige bewijsstukken moeten door de aangever worden voorgelegd.

2.5. Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep.

De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz. die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren; zij wordt derhalve niet als kantooruimte beschouwd.

2.6. Voor gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijst onder punt 1.5. moet in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.

2.7. De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedragen.

2.8. Gegevens te verstrekken door de aanvrager.

a. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.

b. Op het grondplan dat bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is gevoegd moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven (punt 2.2.) bepaalde minimale afmetingen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden opgetekend.

c. Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeerruimte die buiten het bouwperceel is voorzien moet bij de aanvraag een kopie van de overeenkomst worden gevoegd die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte overeenkomstig een der modellen onder punt 4.

- d. Indien het perceel waarop de parkeerruimte zal worden aangelegd op het grondgebied van een andere gemeente ligt dan die waarop het hoofdgebouw wordt gebouwd, dient door de aanvrager een attest bij het dossier te worden gevoegd, afgegeven door het betrokken gemeentebestuur, waarbij bevestigd wordt enerzijds dat de grond nog niet als parkeerplaats is aangewend voor een ander gebouw en anderzijds dat er vanwege het gemeentebestuur geen bezwaar bestaat tegen de aanwending van het terrein als parkeerruimte.
- e. Indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op verbouwwerken aan een woonhuis moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat het aantal woningen en de oppervlakte ervan betreft.

3. Afwijkingen

- 3.1. Op verzoek van de aanvrager kan, bij industriële of ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.
- 3.2. Ondergrondse parkeerruimte.
In afwijking van hetgeen onder punt 1.1. is bepaald, kan worden toegelaten, bij afzonderlijk ingeplante hoogbouw of bij andere omvangrijke gebouwen, de parkeerruimte ondergronds te voorzien in groenstroken andere dan voortuinen, voor zover:
 - geen reliëfwijziging wordt verricht in een strook van 3 m langs de perceelsgrenzen;
 - de afritten naar de parkeerruimte niet in een bouwvrije voor- of zijtuinstrook worden aangelegd;
 - het dak van de garage plat is, min. 30 cm onder het maaiveld is gelegen en bedekt is met een laag teelaarde van 30 cm dikte die bekleed is met graszoden en/of beplant met bloemen en heesters;
 - de buitenmuren die boven de grond uitsteken door plantengroei worden verborgen;
 - de helling van de afritten over een afstand van 5 m, gemeten van de rooilijn, niet meer dan 4% bedraagt.
- 3.3. Verplichting tot het bouwen van garages.
In afwijking van de bepalingen onder punten 1.1. en 1.2., kan door de gemachtigde ambtenaar of het schepencollege de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

4. Overeenkomsten

4.1. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte in een gebouw

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het gebouw te
kadastraal bekend
opgericht overeenkomstig de bouwvergunning
afgegeven op door het College van Burgemeester en
Schepenen van en bevattend ¹ parkeerplaatsen, die nog niet
werden in aanmerking genomen als parkeerruimte om te voldoen aan de door de be-
voegde overheid terzake gestelde eisen;
verder **partij enerzijds** genoemd;
2. en de heer
wonende te
bouwheer van ²
op het terrein gelegen
kadastraal bekend
verder **partij anderzijds** genoemd;

wordt het volgende overeengekomen:

1. De parkeerplaatsen op het bijgaande plan genummerd van tot worden door de partij enerzijds ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte ten behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. De partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere gebouwen, waarvan het bestaan van parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van de bouwvergunning;
3. De partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop- of verhuurakten van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clause in te lassen, waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld van onderhavige overeenkomst.

gedaan te , de
de partij enerzijds, de partij anderzijds,

opgemaakt in 3 originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

¹ aantal

² bestemming van het gebouw: o.m. flatgebouw, huis, winkelhuis.

4.2. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte op een terrein

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het perceel te
kadastraal bekend
en geschikt voor het plaatsen van ³ personenwagens, zoals aangegeven op bijgaand plan, en die nog niet werden in aanmerking genomen als parkeerruimte om te voldoen aan de door de bevoegde overheid terzake gestelde eisen;
verder **partij enerzijds** genoemd;
2. en de heer
wonende te
bouwheer van ⁴
op het terrein gelegen
kadastraal bekend
verder **partij anderzijds** genoemd;

wordt het volgende overeengekomen:

1. De parkeerplaatsen op het bijgaande plan genummerd van tot worden door de partij enerzijds onherroepelijk ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte te behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. De partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van de bouwvergunning;
3. De partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop- of verhuurakten van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clause in te lassen, waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld van onderhavige overeenkomst.

gedaan te , de

de partij enerzijds,

de partij anderzijds,

opgemaakt in 3 originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

³ aantal

⁴ bestemming van het gebouw : o.m. flatgebouw, huis, winkelhuis

b. Laad- en losplaatsen

De handelsgebouwen, alsmede de ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsoppervlakte 500 m² of meer bedraagt, moeten beschikken over een laad- en losplaats op privé-grond. Het college van burgemeester en schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

c. Stopplaatsen bij openbare inrichtingen

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties moet een ruimte worden aangelegd waar taxi's en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

10. Bergingsruimte voor containers gescheiden huisvuilophaling

Voor elke nieuwbouwwoning wordt in het hoofdgebouw of de bijgebouwen op het gelijkvloers de nodige ruimte voorzien voor het plaatsen van containers voor het gescheiden ophalen van huisvuil.

Deze ruimte is vlot toegankelijk voor afvalcontainers (0,7 x 0,7x 1,2 m) vanaf het openbaar domein. De minimale oppervlakte van deze ruimte bedraagt bij meergezinsgebouwen min. 6 m².

Het College van Burgemeester en Schepenen kan hieromtrent in bijzondere omstandigheden afwijking toestaan.

11. Gescheiden opvang en afvoer van hemelwater

Voor alle gebouwen en pleinen binnen dit B.P.A. zal de bouwheer een afzonderlijk systeem voor de opvang en afvoer van hemelwater voorzien.

Voor gebouwen is, aanvullend aan de bepalingen van BVR van 29/6/99, de plaatsing van regenwaterputten bij alle nieuwbouwen en verbouwingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is verplicht. Bij complexen (scholen, gemeenschapsvoorzieningen, woongebouwen, ...) van meer dan 400 m² moet op de regenwaterput een installatie zijn aangesloten die toelaat minstens de spoeling van de toiletten met regenwater uit te voeren. Bij kleinere complexen en woonhuizen is dit gewenst en moet op de regenwaterput minstens een pompinstallatie zijn aangesloten die toelaat het regenwater te benutten voor besproeiing van tuin of terras of het wassen van de wagen.

De inhoud van deze verplichte regenwaterputten stemt overeen met de dakoppervlakte van de gebouwen zodat zij een bufferende capaciteit bij regenweer bieden. Deze inhoud bedraagt

minstens 3.000 liter per put. De regenwaterput ontvangt regenwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw.

Al deze voorzieningen voldoen aan de Code van Goede Praktijk.

11. Publiciteit

De omzendbrief van 10 juni 1965 (Belgisch Staatsblad van 25 juni 1965) betreffende de uitstekken (markiezen, luifels, windschermen, uithangborden, reclames, ...) boven de wegen en in de achteruitbouwstroken is langsheen gewestweg nr. 12 van toepassing.

In de andere gedeelten van het B.P.A. waar publiciteit niet verboden is, kan de plaatsing van reclame- en naampanelen voor winkels en dergelijke op gevels of in tuinen worden toegelaten onder volgende voorwaarden. Met uitzondering van de bepalingen in artikel 3.3 moeten panelen en reclames (zowel vrijstaande, loodrecht of schuin aan de gevel geplaatste, als evenwijdig ermee op de gevel geplaatste) bescheiden zijn en kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte 2 m² niet overschrijdt. Ze mogen slechts geplaatst worden tot op een maximale hoogte van de onderdorpel van de ramen op de eerste verdieping. Eventuele verlichting ervan mag bewoners op de verdiepingen niet hinderen.

B. Bijzondere bepalingen

Artikel 1. In het plan voorkomende gebouwenprofielen

1.1. Minimum- en maximumprofielen

1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

Het maximumprofiel mag slechts verwezenlijkt worden voor zover een aansluiting, of een overgang binnen een hoek van 45 graden met de aanpalende gebouwen dit toelaat.

Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Artikel 2. Waardevolle panden

Al de waardevolle panden die bij het opstellen van dit B.P.A. niet als monument erkend zijn, zijn aangeduid op het bestemmings- en bebouwingsplan en worden met hun waardevolle elementen weergegeven in bijgevoegde overzichtlijst. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuromlijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle zij- of achtergevel,

Al deze panden krijgen in dit B.P.A. **een bescherming als waardevol pand**. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in een omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet bindend advies aan het Bestuur Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

Wanneer een dergelijk gebouw(del)en als monument beschermd zou worden, hebben de wettelijke beschermingsregels en -procedures van de monumentenzorg voorrang op de regels en procedures van dit artikel.

In navolgende tabel wordt voor de Kapellei voor elk waardevol pand de waardevolle elementen aangegeven. Gevels die als één geheel worden aanzien, zijn aangeduid met x-y.

huis-nummer	gevelkenmerken											dak-kenmerken			bijzondere kenmerken	
27	20a	gs	2	gs	-	-	-	-	-	-	-	-	x	x	x	en zijgevel:bp erker / rondboog inkom / ovale ramen zijg. / mansardedak
53-55-57-59	20a	gs	2	bb	gls	-	-	-	-	gls	-	x	-	x	-	4 identieke gevels / rondboog ramen 1° met drie geledingen / puntversiering op dakpunten
73-75	20a	gs	2	gs	-	bb	-	-	-	bb	-	x	x	x	x	verspringende volumes naar zijgevels / ritmische raamverdeling en zijgevel
133		gs	3+2 +5+ 2+3	gs	bs	-	hs ²	-	hs ¹	hs	hs ¹	1	2	2+1	4	hoofdbouw: ¹ in middenbeuk / ² hs-bogen onder balkon; hs-borstwering balkon/ hs inscriptieplaat middenbeuk / hs gebogen afwerkstenen en fronton puntgevel middenbeuk / hs sierstenen onder alle raampartijen / erkers in zijbeuken met sierlijk afgeknotte hoeken
133		gs														zijvleugels hoofdgebouw: ritme hoge verticale ramen / (dak)volumen aansluitend op zijbeuken voorgevel
133		gs	-	bb	hs	-	-	hs	hs	-	-	-	-	x	-	noordoostelijke bijgebouwtjes: mortuarium en toren
155	20a	gs	19	bb	bb	-	-	-	-	bb	-	-	-	1+2	-	voorgevel : ritme van een groot en twee kleine puntaken met accentuering door vooruitspringende gevel / fijne houten steunen kroonlijsten / ritme gebogen ramen 1° en ovaal raampje 2° / datumsteen
155	20a	gs	13	bb	bb	-	-	-	-	bb	-	-	-	2'	-	grote zijgevel: ¹ ritme van twee grote puntaken met accentuering door vooruitspringende gevel / verder: idem
155	20a	gs	3	bb	bb	-	-	-	-	bb	-	-	-	x	-	kleine zijgevel

zij.x (zijgevel nr. x) - 19 (19de eeuw) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepoetst) - bs (beschilderd) - bb (bepoetst en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)

Artikel 3. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

3.1. Bestemming

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw en voor zover zij de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap en de draagkracht van de natuur niet in gevaar brengen. Hiertoe wordt de oprichting van nieuwe bebouwing, met uitzondering van nieuwe bedrijfsgebouwen die behoren bij bestaande landbouwbedrijven en met uitzondering van schuilhokken, in dit gebied specifiek niet toegelaten.

Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen, in het bijzonder deze aangeduid op het bestemmings- en bebouwingsplan, moeten worden behouden.

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als recreatieve paardenweide voor meer dan eigen gebruik door de landbouwer, sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen. Deze opsomming is niet beperkend.

Indien het landschappelijk waardevol agrarisch gebied grenst aan een dreef of een landweg wordt een zone van 5 meter ten opzichte van de as van de dreef of landweg voorzien waarbinnen, indien niet aanwezig, een rij hoogstammige, streekeigen bomen kan worden aangeplant.

3.2. Toelaatbare werken

Bij toelaatbare werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving. Gebouwen en constructies die noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering moeten gegroepeerd worden bij de bestaande, vergunde bedrijfsbebouwing. Hiertoe wordt op het bestemmingsplan een specifieke perimeter weergegeven.

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het verbouwen of herbouwen van bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergunde woningen binnen het bestaande bouwvolume; bij herbouw van een bestaande woning van meer dan 1.000 m³ bouwvolume blijft het heropgebouwde volume inclusief bijgebouwen kleiner dan 1.000 m³; een uitbreiding van een bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergunde woning kan worden toegelaten indien dit noodzakelijk is om de woning uit te

rusten volgens de hedendaagse comforteisen, maar de uitbreiding mag slechts tot een volumevermeerdering van 100% leiden en het uitgebreide bouwvolume van de woning inclusief de bijgebouwen dient kleiner dan 850 m³ te blijven; ook bedrijfswoningen vallen onder deze regels;

- de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen of het verbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen die deel uitmaken van een bestaand agrarisch bedrijf; een uitbreiding per bedrijf met een maximum van 50 % van het bestaande en vergunde volume van die gebouwen kan worden toegelaten, indien het nieuwe volume qua profiel, plaatsing en materialen aansluit bij de bestaande gebouwen en zich situeert binnen de op het plan aangeduide perimeter 'uitbreidingszone gebouwen'; de uitbreidingen mogen worden gespreid in de tijd; daarbij dient in acht te worden genomen dat de totale uitbreiding nooit groter is dan 50 %.
- Wanneer zich op de lange termijn nieuwe ontwikkelingen in de landbouwsector met veel ruimere ruimtevragen zouden voordoen (bijv. een zeer verregaande concentratie en schaalvergroting in de melkveesector) en een landbouwbedrijf in verleende vergunningen en in realiteit de voornoemde maximale volume-uitbreidingsmogelijkheid volledig heeft benut, kan ook vergunning verleend worden voor een verdere uitbreiding van de gebouwen binnen de aangeduide 'reserve-perimeter uitbreidingszone gebouwen' tot een totale volumevermeerdering van 100 % ten opzichte van het bestaande en vergunde volume;
- het verbouwen van een bestaand niet-verkrot hoofdzakelijk vergund en zonevreemd gebouw binnen het bestaand volume; dit heeft geen betrekking op het volledig herbouwen; de huidige functie van het gebouw mag niet worden veranderd tenzij naar landbouw of wonen; de functie van het hoevegebouw Kapellei nr. 157 (sectie I, nr. 384L) zijnde toonzaal en verkooppunt, aangevuld met burelen en accommodatie voor de administratie van de verkoops- en besteldienst voor bouwmaterialen kan ook opgevat worden voor andere non-food artikelen voor niet dagelijks gebruik;
 - het oprichten van schuilhokken voor vee; deze kunnen worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - . ze worden opgericht in bestaande graasweiden ⁵ die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
 - . uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats, die uit één oppervlakte bestaat die niet verhard en niet ingedeeld is; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
 - . materialen: hout voor de wanden, hout, pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;
 - . maximum oppervlakte: 10 m² voor een aaneengesloten graasweide van minder dan 1 ha, 25 m² voor een aaneengesloten weide van 1 tot 3 ha en maximum 50 m² voor een aaneengesloten weide van meer dan 3 ha;
 - . maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m;
 - . lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;

⁵ Met **graasweiden** wordt bedoeld: weiden op drogere gronden die intensief en permanent begraaasd worden van het voorjaar tot het late najaar. Zij zijn niet te verwarren met **hooiweiden** (dit zijn weiden die gemaaid worden in juli en nabeweid in de droogste periode van het jaar (juli - oktober) met 1 à 3 koeien per hectare) of met **hooiland** (wordt niet beweid, enkel gemaaid in de tweede helft van juni of begin juli, eventueel -voor voedselrijke graslanden- een tweede maaibeurt begin september).

- . één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden zijn volledig gesloten;
- . er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
- . geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
- . een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt;
- . de vergunning kan niet worden verleend aan personen die geen landbouwer van hoofd- of nevenberoep zijn.

Onder dezelfde voornoemde voorwaarden kan een landbouwer in hoofd- of nevenberoep ook een vergunning bekomen voor het oprichten voor eigen gebruik van een schuilhok voor paarden; de oppervlakte van dat schuilhok is evenwel beperkt tot 10 m². Deze vergunningsmogelijkheid betreft maximaal één schuilhok per landbouwbedrijf met zetel in het gebied. In geval het gaat over niet-aaneengesloten weiden kan per weiland een schuilhok voor paarden worden opgericht van max. 10 m². Het aantal schuilhokken voor paarden mag echter nooit meer dan 2 per landbouwbedrijf met zetel in het plangebied bedragen.

- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden.

Aan het hoevegebouw "Hoeve Jeanne", Kapellei 157 (sectie I, nr. 384L), binnen de aangeduide 'perimeter verhardbare zone', zijn in afwijking van bovenstaande ook afsluitingen tot 2 meter hoogte boven het maaiveld toegelaten, wanneer deze bestaan uit donkerkleurige metalen palen (met eventueel soortgelijke versterkte horizontale bovenbuizen) en donkerkleurige metaaldraad, al dan niet geweven, en wanneer deze doorzichtig zijn en blijven. In dergelijke afsluitingen kunnen doorzichtige poorten, bestaande uit donkerkleurige metalen spijlconstructies, eveneens tot een maximumhoogte van 2 meter boven het maaiveld worden toegelaten.

- het aanleggen en/of verharden van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en de eventuele verharding mag niet breder zijn dan 3 meter (door oversteek naast de eventuele verharding dient een vrije breedte van 4 m te worden gevrijwaard). Deze breedtebeperking geldt niet binnen de aangegeven perimeter 'uitbreidingszone gebouwen'. Aan het hoevegebouw "Hoeve Jeanne", Kapellei 157 (sectie I, nr. 384L), binnen de aangeduide 'perimeter verhardbare zone', zijn volgende verhardingen in betonstraatstenen toegelaten:
 - . tussen de verharding van gewestweg nr. 12 en de voorgevelbouwlijn van het bestaande hoevegebouw. Deze in- en uitrit moet langsheen de gewestweg voldoende breed aangelegd worden om een veilig op- en afrijden van de gewestweg te verzekeren;
 - . ten zuidwesten van het bestaande hoevegebouw. Deze verharding mag een maximum breedte hebben van 23,5 m, gemeten vanaf de zuidwestelijke zijgevel van het hoevegebouw. Deze verharding mag aangelegd worden tussen de voorgevelbouwlijn van het bestaande hoevegebouw en de achterste perceelsgrens van het kadastraal perceel (sectie I, nr. 384L) en dient enerzijds voor de aanleg van parkeerplaatsen, en anderzijds als toegangsweg, als toeleveringsweg en als brandweg;

- . tussen de achtergevel van het bestaande hoevegebouw en de achterste perceelsgrens van het kadastraal perceel (sectie I, nr. 384L). Deze strook heeft een breedte van 16 m. Deze verharding mag gemeten vanaf de zuidwestelijke zijgevel van het bestaande hoevegebouw een maximale lengte hebben van 64 m. Deze verharding mag worden uitgevoerd in verschillende soorten betonstraatstenen, om de verschillen in kleur, vorm en afmetingen aan te tonen. Deze betonstraatstenen blijven aangelegd tot zolang zij in de handel beschikbaar zijn en kunnen met andere woorden regelmatig vervangen worden. Deze verharding fungeert dus als een openlucht toonruimte voor betonstraatstenen. Bovendien mogen er ook schuine panelen met een maximale hoogte van 2 m aangebracht worden, waarop betonstraatstenen, klinkers, pannen en andere kleinschalige bouwmaterialen tentoongesteld worden. De aangebrachte verharding heeft ook de functie van toegangsweg, toeleveringsweg en brandweg;
- . op de binnenkoer, gelegen achter het hoevegebouw en rond het pannenhuis. Hier mag een openlucht toonruimte onder de vorm van een tuin aangelegd worden. Hij heeft dezelfde functie als de openlucht toonruimte vermeld in vorig punt. In deze tuin mogen luifels van max. 4 m breedte en bestaande uit een lichte metalen constructie met doorschijnende dakbedekking worden geplaatst. Deze luifels mogen worden aangebracht tussen de twee hoofdingangen aan de achterzijde van het bestaande hoevegebouw en het pannenhuis; zij mogen niet zichtbaar zijn vanaf gewestweg nr. 12. Deze luifels hebben als doel de bezoekers de openlucht toonruimte te laten bezichtigen bij regenweer;
- . een brandweg van 4 m breedte in grasdallen aan de noordoostelijke zijgevel op minstens 3 m uit de zijperceelsgrens;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan);
- het ontbossen, met in achtname van eventuele beperkingen uit het bosdecreet;
- het bebossen, het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen;
- voor de diverse gebouwen die behoren tot het domein van 'Hoeve Jeanne' (percelen sectie I nr. 384 L en H) kan - nadat er voldaan is aan de herstelwerken omschreven onder punten 3.4., 4.4., 5.4. voor de omgeving van hoeve Jeanne - het College van Burgemeester en Schepenen volgende elementen ten opzichte van de vergunde toestand (vergunning 6.3.95) voor vergunning in aanmerking nemen :
 - . de plaatsing van dakvlakramen in de achterliggende dakvlakken en van twee uitspringende volumes met puntdaken langs de achterzijde;
 - . het zogenaamde 'pannenhuis', dat ten noordwesten van het hoofdgebouw in de plaats is gekomen voor het afgebroken stallingsgebouw, mits de dakvorm in overeenstemming met deze van het hoofdgebouw wordt gebracht. De constructie van een zadeldak of afgeknot zadeldak met iets hogere kroonlijsthoogte (ca. 4 m) is hiervoor de enige mogelijkheid.

Gekoppeld aan deze aanpassingswerken aan het zogenaamde 'pannenhuis' of nadien kan dit gebouw worden uitgebreid over een lengte van maximum 12 m in de noordoostelijke richting, evenwijdig met het hoofdgebouw (zie perimeter op het bestemmings- en bebouwingsplan). De dakvorm van deze uitbreiding dient één geheel uit te maken met het aangepaste, afgeknotte zadeldak van het huidige gebouw. Het gebouw krijgt de functie van berging en tentoonstellingsruimte.

3.3. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd onder punt 3.2;
- het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie met uitzondering van nieuwe bedrijfsgebouwen die deel zullen uit maken van bestaande landbouwbedrijven en dit binnen de op het plan aangeduide perimeter;
- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen tenzij naar landbouw of wonen, zelfs wanneer deze wijzigingen geen werken vereisen zoals vermeld onder punt 3.2;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toelaatbare werken opgesomd onder punt 3.2.;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben;
- het oprichten van schuilhokken voor vee, met uitzondering van deze vermeld onder punt 3.2;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren), ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de herstelwerken beschreven in 3.4;
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de toelaatbare tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters (zie bijlage 1);
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit, uitgezonderd het aanbrengen op het perceel Kapellei 157, kadastraal perceel (sectie I, nr. 384L) van twee naamborden, een aan elke kant van de in- en uitrit langs gewestweg nr. 12. Deze borden hebben elk een maximale lengte van 5 m en een maximale hoogte vanaf het maaiveld van 70 cm. Zij mogen worden verlicht, voor zover dit op een sobere manier gebeurt (niet op een felle, flikkerende of schreeuwige manier, zowel vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid als uit esthetisch oogpunt);
- voor de kadastrale percelen sectie I nrs. 375f, 375k, 385a, 386a, 387 zijn alle werken of handelingen verboden die niet kaderen binnen een natuurgericht beheer van de graslanden. Bovenop de onder 3.1 en 3.3. verboden handelingen zijn tevens verboden: het aanleggen van een tuin of moestuin, het bebossen, het scheuren van de graslanden, Deze opsomming is niet beperkend.

Voor de kadastrale percelen sectie I nrs. 372w (deel), 372t (deel), 381b geldt eenzelfde verbod, maar kan het bebossen toegelaten worden.

3.4. Herstelwerken

Op een aantal plaatsen dienen er herstelwerken uitgevoerd ten einde de bestemming als landschappelijk waardevol agrarisch gebied te kunnen realiseren. Het betreft hier de percelen nabij de hoeve Jeanne, rondom het grondwerkbedrijf aan M. Joostenslaan en omheen het carrosseriebedrijf aan Delbekestraat.

In de omgeving van hoeve Jeanne dienen de volgende herstelwerken te worden uitgevoerd: het verwijderen van verharde oppervlakten en van parkeerfaciliteiten buiten de gebouwen met uitzondering van deze die vermeld zijn onder punt 3.2., het nivelleren van gegraven vijvers, het egaliseren van ophogingen, het verwijderen van opgeslagen materiaal, het wegnemen van streekvreemde aanplantingen en afschermingen, het aanplanten van een haag in streekeigen planten aan de zuidwestelijke perceelsgrens,

Voor de omgeving hoeve Jeanne dienen de herstelwerken op korte termijn, dit wil zeggen vooraleer enige verdere stedenbouwkundige vergunning m.b.t. tot deze percelen kan worden verleend, uitgevoerd naar aanleiding van de opheffing van de diverse overtredingen.

Voor het grondwerkbedrijf aan M. Joostenslaan en het carrosseriebedrijf aan Delbekestraat kunnen de herstelwerken (het egaliseren van ophogingen, het verwijderen van opgeslagen materiaal, ...) gerealiseerd worden op middellange termijn, namelijk bij het verstrijken van de bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4. Specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied

4.1. Bestemming

Het specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw met hooi- en grasweiden of hooilanden en voor zover zij de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap en de draagkracht van de natuur in het gebied en in de naastgelegen natuurgebieden niet in gevaar brengen.

Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen, in het bijzonder deze aangeduid op het bestemmings- en bebouwingsplan, moeten worden behouden. Voor de bescherming en het beheer (verwijderen, planten) van houtkanten, bomenrijen, ... wordt deze zone gelijkgesteld met landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken, niet toegelaten.

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als recreatieve paardenweide, sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen. Deze opsomming is niet beperkend.

Indien het specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied grenst aan een dreef of een landweg wordt een zone van 5 meter ten opzichte van de as van de dreef of landweg voorzien waarbinnen, indien niet aanwezig, een rij hoogstammige, streekeigen bomen kan worden aangeplant.

4.2. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het oprichten van schuilhokken voor vee; deze kunnen worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - . ze worden opgericht in bestaande grasweiden ⁶ die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;

⁶ Met *grasweiden* wordt bedoeld: weiden op drogere gronden die intensief en permanent begraaasd worden van het voorjaar tot het late najaar. Zij zijn niet te verwarren met *hooiweiden* (dit zijn weiden die gemaaid worden in juli en nabeweid in de droogste periode van het jaar (juli - oktober) met 1 à 3 koeien

- . uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats, die uit één oppervlakte bestaat die niet verhard en niet ingedeeld is; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
- . materialen: hout voor de wanden, hout, pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;
- . maximum oppervlakte: 10 m² voor een aaneengesloten graasweide van minder dan 1 ha, 25 m² voor een aaneengesloten weide van 1 tot 3 ha en maximum 50 m² voor een aaneengesloten weide van meer dan 3 ha;
- . maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m;
- . lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
- . één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden zijn volledig gesloten;
- . er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
- . geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
- . een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt;
- . de vergunning kan niet worden verleend aan personen die geen landbouwer van hoofd- of nevenberoep zijn.
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen en/of verharderen van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- het bebossen, het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen.

4.3. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen;
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van deze opgesomd onder punt 4.2.;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;

per hectare) of met *hooiland* (wordt niet beweid, enkel gemaaid in de tweede helft van juni of begin juli, eventueel -voor voedselrijke graslanden- een tweede maaibeurt begin september).

- het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie van het betrokken perceel; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben;
- het oprichten van schuilhokken voor vee, met uitzondering van deze vermeld onder punt 4.2;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren); ook deze van minder dan 0,50 m;
- het tijdelijk of permanent verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters (zie bijlage 1);
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben, inzonderheid het ontginnen van weilanden, akkers en bossen ten behoeve van boomkwekerijen, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw;
- het ontbossen;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- voor het kadastrale perceel sectie I nr. 344 zijn alle werken of handelingen verboden die niet kaderen binnen een natuurgericht beheer van de graslanden. Bovenop de onder 4.1 en 4.3. verboden handelingen zijn tevens verboden: het aanleggen van een tuin of moestuin, het bebossen, het scheuren van de graslanden, ... Deze opsomming is niet beperkend.

4.4. Herstelwerken

In het kadastraal perceel sectie I, nr. 344 dienen herstelwerken uitgevoerd ten einde de bestemming als specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied te kunnen realiseren.

De volgende herstelwerken dienen te worden uitgevoerd: het verwijderen van verharde oppervlakten, het egaliseren van ophogingen, het verwijderen van opgeslagen materiaal, het wegnemen van streekvreemde aanplantingen en afschermingen ...

Deze herstelwerken dienen op korte termijn uitgevoerd naar aanleiding van de opheffing van de diverse overtredingen.

Artikel 5. Natuurgebied

5.1. Bestemming

Het natuurgebied is een gebied bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Ze omvatten bossen, struwelen, hooilanden, hooi- en grasweiden, bomenrijen, en met daarin de in het wild levende planten- en diersoorten.

Bestaande agrarische en bosbouwkundige activiteiten, zoals het uitbaten van hooiweiden en licht bemeste grasweiden kunnen plaats vinden, mits ze het natuurlijk milieu en de landschappelijke waarden niet schaden of veranderen.

Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken noodzakelijk voor het beheer van het gebied, niet toegelaten.

5.2. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het natuurgebied:

- het oprichten van schuilhokken voor vee; deze kunnen worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - . ze zijn noodzakelijk voor het beheer van het natuurgebied;
 - . ze worden opgericht in bestaande grasweiden ⁷ die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
 - . uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats, die uit één oppervlakte bestaat die niet verhard en niet ingedeeld is; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
 - . materialen: hout voor de wanden, hout of pannen voor het dak;
 - . maximum oppervlakte: 10 m² voor het gehele gebied;
 - . maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m;
 - . lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
 - . één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden dienen volledig gesloten te zijn;
 - . er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
 - . geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
 - . een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de grasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt;

⁷ Met *grasweiden* wordt bedoeld: weiden op drogere gronden die intensief en permanent begraaasd worden van het voorjaar tot het late najaar. Zij zijn niet te verwarren met *hooiweiden* (dit zijn weiden die gemaaid worden in juli en nabeweid in de droogste periode van het jaar (juli - oktober) met 1 à 3 koeien per hectare) of met *hooiland* (wordt niet beweid, enkel gemaaid in de tweede helft van juni of begin juli, eventueel -voor voedselrijke graslanden- een tweede maaibeurt begin september).

- . de vergunning kan niet worden verleend aan personen die geen landbouwer van hoofd- of nevenberoep zijn.
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden.

5.3. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het natuurgebied:

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen;
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het oprichten van schuilhokken voor vee, met uitzondering van deze vermeld onder punt 5.2;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren); ook deze van minder dan 0,5m;
- het tijdelijk of permanent verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters (zie bijlage 1);
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben, inzonderheid het ontginnen van weilanden, akkers en bossen ten behoeve van boomkwekerijen, ontginnen van waterrijke en braakliggende gebieden ten behoeve van de landbouw, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw;
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- het inrichten van terreinen voor wedstrijdsport, motor- en fietscross of modelvliegtuig-sport;
- het inrichten van een standplaats voor kampeermiddelen;
- het dempen van stilstaande waters, poelen, en grachten;
- het aanleggen van een tuin en/of moestuin;
- het ontbossen;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen en bomenrijen;
- voor de kadastrale percelen sectie I nrs. 383, 384, zijn alle werken of handelingen verboden die niet kaderen binnen een natuurgericht beheer van de graslanden. Bovenop de onder 5.1 en 5.3. verboden handelingen zijn tevens verboden: het aanleggen van een tuin of moestuin, het bebossen, het scheuren van de graslanden, ... Deze opsomming is niet beperkend.

Voor de kadastrale percelen sectie I nrs. 372w (deel), 372t (deel) geldt eenzelfde verbod, maar kan het bebossen toegelaten worden.

5.4. Herstelwerken

Op een aantal percelen nabij de hoeve Jeanne, onder meer de kadastrale percelen sectie I nrs. 383a, 384k, 372t (deel), dienen er herstelwerken uitgevoerd ten einde de bestemming als natuurgebied te kunnen realiseren.

De volgende herstelwerken dienen te worden uitgevoerd: het verwijderen van verharde oppervlakten, het verwijderen van parkeerfaciliteiten buiten de gebouwen, het egaliseren van ophogingen, het verwijderen van opgeslagen materiaal, het wegnemen van streekvreemde aanplantingen en afschermingen, ... Deze herstelwerken dienen op korte termijn uitgevoerd naar aanleiding van de opheffing van de diverse overtredingen.

Artikel 6. Bosgebied

6.1. Bestemming

Bosgebied zijn al dan niet beboste gebieden met een grote ecologische waarde of potentie en een grote landschappelijke waarde, bestemd voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur, bos en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Het bosgebied vervult verschillende functies: een sociale, educatieve, wetenschappelijke, cultuurhistorische, ecologische, evenals een organismebeschermende en milieubeschermende functie.

In het bosgebied worden in principe enkel die werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die gericht zijn op het herstel, de instandhouding en de bescherming van natuur, bos en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden.

Bestaande agrarische en bosbouwkundige activiteiten, zoals het uitbaten van hooiweiden en licht bemeste graasweiden kunnen plaats vinden, mits ze het natuurlijk milieu en de landschappelijke waarden niet schaden of veranderen.

Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken noodzakelijk voor het beheer van het gebied, niet toegelaten.

6.2. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het bosgebied:

- het oprichten van schuilhokken voor vee; deze kunnen worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - . ze zijn noodzakelijk voor het beheer van het bosgebied;
 - . ze worden opgericht in bestaande graasweiden ⁸ die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
 - . uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats, die uit één oppervlakte bestaat die niet verhard en niet ingedeeld is; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
 - . materialen: hout voor de wanden, hout of pannen voor het dak;
 - . maximum oppervlakte: 10 m² voor het gehele gebied;
 - . maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m;
 - . lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;

⁸ Met *graasweiden* wordt bedoeld: weiden op drogere gronden die intensief en permanent begraaasd worden van het voorjaar tot het late najaar. Zij zijn niet te verwarren met *hooiweiden* (dit zijn weiden die gemaaid worden in juli en nabeweid in de droogste periode van het jaar (juli - oktober) met 1 à 3 koeien per hectare) of met *hooiland* (wordt niet beweid, enkel gemaaid in de tweede helft van juni of begin juli, eventueel -voor voedselrijke graslanden- een tweede maaibeurt begin september).

- . één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden dienen volledig gesloten te zijn;
- . er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
- . geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
- . een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt;
- . de vergunning kan niet worden verleend aan personen die geen landbouwer van hoofd- of nevenberoep zijn.
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het bebossen overeenkomstig een gunstig advies van de diensten van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor natuur en groen.

6.3. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het bosgebied:

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen;
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het oprichten van schuilhokken voor vee, met uitzondering van deze vermeld onder punt 5.2;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren); ook deze van minder dan 0,5m;
- het tijdelijk of permanent verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters (zie bijlage 1);
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben, inzonderheid het ontginnen van weilanden, akkers en bossen ten behoeve van boomkwekerijen, ontginnen van waterrijke en braakliggende gebieden ten behoeve van de landbouw, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw;
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- het inrichten van terreinen voor wedstrijdssport, motor- en fietscross of modelvliegtuig-sport;
- het inrichten van een standplaats voor kampeermiddelen;
- het dempen van stilstaande waters, poelen, en grachten;

- het aanleggen van een tuin en/of moestuin;
- het ontbossen;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen en bomenrijen;
- het rooien van bossen, tenzij na een gunstig advies van de diensten van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor natuur en groen.

Artikel 7. Woonzone voor aaneengesloten bebouwing

7.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften hoofdgebouwen

7.1.1. Bestemmingen

Bestemmingen:

- hoofdbestemming is wonen, in eengezinshuizen; langs Kapellei zijn meergezinshuizen toegelaten;
- nevenbestemmingen horeca, detailhandel, privé en openbare diensten, kantoren, gemeenschapsuitrusting en niet hinderlijke ambachten: enkel toegelaten op de benedenverdieping van de panden langs Kapellei en langs het aansluitende deel van Kwikaard (tot de eerste bocht).

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals toegangen tot garages, zijn toegelaten, mits de breedte van de garage niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en voor zover de kavelbreedte minimum 9 meter is.

7.1.2. Bebouwingswijze

Aaneengesloten overeenkomstig de aanduidingen op het plan en bij ontstentenis van die aanduidingen:

- hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling;
- hetzij volgens de bestaande perceelsindeling, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het begrip "harmonie" slaat onder meer op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

Wanneer op het gelijkvloers één van de nevenbestemmingen wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledige gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Het bestaande dwarse woongebouw Kwikaard 6 mag in afwijking van de aanduidingen op het plan worden verbouwd, zonder enige uitbreiding. Ingeval van uitbreiding, herbouw of vervangende nieuwbouw dient de aanduidingen op het plan gevolgd.

7.1.3. Plaatsing van de gebouwen

- a. Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw
Op de rooilijn of voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan of op een voorgevellijn, die bepaald wordt door de aanpalende gebouwen (indien een voortuinstrook bestaat) of afwijkend volgens de aansluitingsmogelijkheden bij gebouwen van artikel 1, punt 1.2.
- b. Zijgevels
Op de perceelsgrens tenzij op het aanpalende perceel een kopwoning staat of op het plan een kopgebouw voorzien wordt. Dan dient een minimale afstand van 3 m te worden aangehouden. Niet naar de straat gerichte, vrijstaande zijgevel: op minimum 3 m van de zijgrens van het perceel.
- c. Vrijstaande achtergevel
Overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 10 m moet bedragen. Uitzondering hierop wordt gemaakt voor de gebouwen op de hoek van Kapellei en Kwikaard (Kapellei 1, 3, 5).

7.1.4. Afmetingen van de gebouwen

- a. Minimale voorgevelbreedte
 - Aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte.
 - Kopgebouwen: 6 m bij percelen met een breedte van 9 m en meer, bij smallere percelen minimum 5 m.
- b. Bouwhoogte
Gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1 (profiel a). Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met de aanpalende gebouwen verwezenlijkt worden.
- c. Bouwdiepte
Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1 (profiel a).

Een grotere bouwdiepte, tot maximum 30 meter, is enkel toegelaten langsheen Kapellei in het gedeelte tussen Kwikaard en M. Joostenslaan, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- enkel op het gelijkvloers;
- enkel wanneer het gelijkvloers één van de in punt 5.1.1. opgesomde nevenbestemmingen krijgt;
- enkel wanneer minimum 25% van de perceelsoppervlakte binnen de 50 m-strook vanaf de rooilijn vrij blijft van elke constructie.

7.1.5. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

b. Materialen

- Gevels : tinten van roodbruine gevelsteen in harmonie met de omgeving. Het gedeelte van de nieuwe en bestaande scheimuren, die vrij blijven moet eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien.
- Schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige, donkerkleurige leien, in horizontale rijen.

7.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Elk terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Voor de inplanting van de terrassen zie: algemene bepalingen 0.04 punt 3.

7.3. Verkavelingsvoorschriften

7.3.1. Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn,

- voor aaneengesloten gebouwen : 6 m,
- voor kopgebouwen : 9 m,
- voor hoekgebouwen : 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

7.3.2. Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16 m, met uitzondering voor bestaande kavels.

7.3.3. Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen zo mogelijk loodrecht staan op de rooilijn.

7.3.4. Afsluitingen

Zie algemene bepalingen 0.04 punt 5.

Artikel 8. Woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing

8.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften hoofdgebouwen

8.1.1. Bestemming

Bestemmingen:

- hoofdbestemming is wonen, in eengezinshuizen;
- nevenbestemmingen horeca, detailhandel, privé en openbare diensten, kantoren, gemeenschapsuitrusting en niet hinderlijke ambachten, enkel toegelaten op de benedenverdieping van de panden langs Kapellei en langs het aansluitende deel van Kwikaard (tot de eerste bocht).

Bij vrijstaande bebouwing met een perceelsbreedte van méér dan 20 m moeten de garages in het gebouw worden voorzien.

8.1.2. Bebouwingswijze

Gekoppeld of vrijstaand overeenkomstig de aanduidingen op het plan en bij ontstentenis van die aanduidingen:

- hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling;
- hetzij volgens de bestaande perceelsindeling, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit slaat onder meer op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

8.1.3. Plaatsing van de gebouwen

- a. Voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw
 - Bij gekoppelde bebouwing: aansluitend op bestaande bebouwing of volgens de voor-gevelbouwlijn aangeduid op het plan;
 - Bij vrijstaande bebouwing: een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de bestaande voorgevelbouwlijn (cfr. aanpalende woningen), ofwel zich bevinden in een strook die maximum 3 m verspringt.
- b. Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel
Buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3 m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.
- c. Vrijstaande achtergevel
 - Bij gekoppelde bebouwing: overeenkomstig artikel 1 en binnen de op plan getekende bouwstrook met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 10 m bedraagt.
 - Bij vrijstaande bebouwing: op minimum 9 m achter de voorgevel en binnen de op plan getekende bouwstrook. De afstand van de vrijstaande achtergevel tot de achter grens van het perceel moet in elk geval minimum 10 m bedragen.

8.1.4. Afmetingen van de gebouwen

- a. Minimale voorgevelbreedte
 - Kopgebouwen : 6 m bij percelen met een breedte van 9 m en meer, bij smallere percelen minimum 5 m,
 - Vrijstaande gebouwen: 7 m.
- b. Bouwhoogte
De bouwhoogte wordt bepaald door het op het plan aangegeven profielnummer (cfr. artikel 1) of bij ontstentenis van deze aanduiding volgens onderstaand voorschrift.
 - Voor gekoppelde bebouwing, gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1, profiel b.
 - Voor vrijstaande bebouwing, gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijstgoot of de onderkant van de dakoversteek: maximaal 6 m.Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang met een bestaand aanpalend gebouw verwezenlijkt worden.
- c. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op de plannen en artikel 1. Bij vrijstaande bebouwing is deze afstand minimaal 9 m.

8.1.5. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1 of bij ontstentenis van deze aanduidingen met een schuin dak met hellingen tussen 30 graden en 50 graden. Binnen het profiel mogen platte daken verwezenlijkt worden (maximum 50% van de dakoppervlakte), met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

b. Materialen

Kopgebouwen:

- gevels in gevelsteen en in harmonie met de aanpalende gebouwen en de omgeving;
- schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige donkerkleurige leien in horizontale rijen.

Vrijstaande bebouwing:

- gevels in gevelsteen en in harmonie met de aanpalende gebouwen en de omgeving;
- schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige donkerkleurige leien in horizontale rijen.

8.2. Verkavelingsvoorschriften

8.2.1. Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

- voor kopgebouwen : 9 m;
- voor hoekgebouwen: 6 m, vermeerderd met een diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel;
- voor vrijstaande gebouwen : 15 m.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw voor een huizenblok niet in het gedrang brengen.

8.2.2. Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met minimaal 16 m. Waar dit onmogelijk is door de bestaande toestand kan een minimale afstand van 10 m worden toegestaan.

8.2.3. Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen zo mogelijk loodrecht staan op de rooilijn.

8.2.4. Afsluitingen

Zie algemene bepalingen 0.04 punt 5.

Artikel 9. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

9.1. Algemeen voorschrift

Alvorens in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit gebeurt ten laatste bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor dit bouwwerk. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit B.P.A. en vult deze met een zo hoog mogelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten. Dit omgevingsrapport voldoet qua inhoud en procedure aan de richtlijnen van artikel 0.03 van deze voorschriften.

Na goedkeuring van dit globale ontwikkelingsplan in deze stedenbouwkundige vergunning kunnen, binnen de opgelegde voorwaarden en eventuele fasering, delen ervan afzonderlijk worden gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit B.P.A.

9.2. Bestemmingen

Hoofdbestemming: sociale, culturele en educatieve gemeenschapsvoorzieningen⁹.

Meerdere nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover deze op deze hoofdbestemming zijn gericht en in totaal minder dan één tiende van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen, horeca, detailhandel en privé diensten¹⁰.

9.3. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen

De maximale bebouwing wordt vastgelegd door:

- het maximaal aantal woningen (a);
- het maximaal aantal verdiepingen (b);
- de maximale bezettingcoëfficiënt (c); (maximale bebouwbare oppervlakte in %)
- de maximale vloer/terrein index (d);¹¹

⁹ Als sociale, culturele en educatieve gemeenschapsvoorzieningen worden aangezien: alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.

¹⁰ Serviceflats worden niet beoordeeld als woningen, maar opgenomen bij de openbaar nutsvoorzieningen.

De toegelaten bebouwingstypes zijn vrij.

De uitbreidingen, in zoverre toelaatbaar door de bezettingscoëfficiënten en de vloerterrein index, moeten qua volume harmonisch aansluiten bij de bestaande gebouwen.

Binnen de zones voor gemeenschapsvoorzieningen dienen voldoende parkeergelegenheden te worden volgens de algemene voorschriften 0.04 punt 9.

9.4. Afmetingen van de gebouwen

Deels bepaald door de aangegeven coëfficiënten en profielen.

Bij nieuwbouw moet een harmonische aansluiting met naastliggende gebouwen verwezenlijkt worden en rekening gehouden worden met de grootte (en de verhouding ten opzichte) van de open ruimte die aan de gebouwen paalt.

9.5. Dakvorm en materialen

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is; de aanvrager zal de dakvormkeuze en materiaalkeuze voor gevels en daken uitvoerig beschrijven en motiveren om aan hogergenoemd "harmonieecriterium" te voldoen. Alle gevels dienen beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels tinten van roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen voorgeschreven.

9.6. Aanleg van de open ruimte binnen de zone

Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd, met uitzondering van maximaal 5 % voor de noodzakelijke inritten, toegangen en de wettelijk verplichte parkeerruimte.

Langs de perceelsgrenzen dient een groenstrook met streekeigen beplanting van minimaal 4 m te worden aangelegd en gehandhaafd, met uitzondering van daar waar de bestaande bebouwing dit niet meer toelaat.

¹¹ V/T is de verhouding vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte. Terreinoppervlakte is de werkelijke perceelsoffervlakte. Vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waar de zoldering boven het maaiveld uitsteekt;

- alle auto- en andere bergplaatsen alsook terrasoppervlakten worden meegerekend;
- de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,5 m waarbij eventuele scheidingswanden en buitenmuren worden meegerekend.
- de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,5 m waarbij eventuele scheidingswanden en buitenmuren worden meegerekend.

9.7. Beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

De bouwaanvragen voor de bouwprojecten zullen, voorafgaandelijk aan de behandeling door het College van Burgemeester en Schepenen, ter advies worden voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) of aan een hiertoe geman-deerde werkgroep van deze Commissie.

Artikel 10. Natuurpark met sociale functie voor gemeenschapsvoorzieningen

10.1. Bestemming

Het gebied moet zodanig worden ingericht dat het een sociale functie kan vervullen aanvullend op de zone voor gemeenschapsvoorzieningen: bijvoorbeeld als park, tuin, gebied voor zachte recreatievormen (wandelen) en is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied.

In dit gebied kunnen die werken worden toegelaten die noodzakelijk zijn voor het verrijken van de natuurwaarden en/of voor de aanleg van een parkgebied. Activiteiten die negatieve invloed uitoefenen, rechtstreeks of onrechtstreeks op het aanpalende natuurgebied zijn verboden.

10.2. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het natuurgebied:

- verbouwingswerken, instandhoudings- en onderhoudswerken ¹² aan de bestaande installatie voor waterzuivering met maximaal een verdubbeling van de oppervlakte van de bestaande waterzuiveringsinstallatie;
- het verharderen van de bestaande paden en wandelwegen ten behoeve van de rolstoelgebruikers; de verhardingen mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn strikt noodzakelijk, met een maximum van 2 meter;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand in functie van voornoemde werken aan de waterzuiveringsinstallatie.

10.3. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het gebied:

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen;
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond

¹² Onder 'instandhoudings- of onderhoudswerken' worden verstaan werken die het gebruik van de installatie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van materialen of onderdelen.

steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;

- het plaatsen van verplaatsbare constructies met uitzondering van zitbanken;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toelaatbare werken opgesomd onder punt 10.2.;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het achterlaten of opslaan van om het even welke producten of materialen;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren); ook deze minder dan 0,50 m.
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters (zie bijlage 1);
- het tijdelijk of permanent verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de reden opgenomen bij de toelaatbare werken (punt 10.2);
- het dempen van stilstaande waters, poelen, en grachten;
- het aanleggen van een tuin en/of moestuin;
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit.

Artikel 11. Zone geordend door een goedgekeurde verkaveling

In deze zone zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling van toepassing. Wanneer de goedgekeurde verkaveling vervalt of wordt opgeheven, worden de voorschriften van artikel 8 voor woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing van toepassing, met minimum- en maximumprofiel type b volgens artikel 1.

Artikel 12. Openbaar domein

12.1. Bestemming

Van deze bestemmingszone maken deel uit:

- wegen;
- landwegen;
- dreven;

12.2. Wegen

Met wegen wordt bedoeld: de openbare verkeerswegen die binnen de grenzen van het B.P.A. vallen. Binnen het openbaar domein gevormd door deze wegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. aangelegd worden.

12.2.1. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, signalisatie, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

12.2.2. Aanleg

- De goedgekeurde rooilijnen blijven behouden. De wegen kunnen binnen deze rooilijn heringericht worden.
- Hoogstammige bomen mogen slechts gekapt worden bij kaprijpheid, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging.

12.3. Landwegen

Met landwegen worden de bestaande wegen bedoeld die ontsluiting bieden voor bestemmingsverkeer nl. landbouwers en aangelanden. De landwegen zijn toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer van aangelanden en landbouwers, voor voetgangers en fietsers. Hiervoor wordt met dit B.P.A. een openbare erfdiensbaarheid ingesteld. Uit de eventuele heraanleg moet respect voor de natuurlijke omgeving blijken.

12.3.1. Toelaatbare werken

Zijn toelaatbaar:

- het plaatsen van verlichtingsapparatuur;
- het aanleggen van nieuwe verhardingen; dit kan enkel in waterdoorlatende verhardingsmaterialen en beton, niet in k.w.s.-verhardingsmaterialen;
- het kappen van bomen.

12.3.2. Verboden werken

Zijn verboden:

- alle constructies, met uitzondering van de toelaatbare constructies opgesomd onder punt 12.3.1.;
- het verbreden van de bestaande verharding;
- het verwijderen of versmallen van de bestaande groene wegbermen.

12.4. Dreven

De dreven zijn uitsluitend bestemd voor landbouwers, voetgangers en fietsers. Uit de aanleg en/of onderhoud van deze voetwegen moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het landelijk gebied blijken. De bermen dienen natuurlijk beheerd te worden. Een strook van minimaal 1 m breed dient toegankelijk te zijn voor het publiek. Hiervoor wordt met dit B.P.A een openbare erfdienstbaarheid ingesteld.

12.4.1. Toelaatbare werken

Zijn toelaatbaar:

- het construeren van bruggen over waterlopen: ze dienen in natuursteen, streekeigen baksteen of hout geconstrueerd te worden;
- het plaatsen van nutsleidingen.

12.4.2. Verboden werken

Zijn verboden:

- alle constructies, met uitzondering van de toelaatbare constructies opgesomd onder punt 12.4.1;
- het aanleggen van nieuwe verhardingen;
- het verwijderen of versmallen van de bestaande groene wegbermen.

Artikel 13. Waterlopen

13.1. Bestemming

Deze bestemming is bedoeld voor het afvoeren van het water en voor het behoud van de waterlopen met inbegrip van hun natuurlijke waarden.

Onverminderd politiereglementen wordt het beheer van de onbevaarbare waterlopen geregeld door de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, aangevuld door het decreet van 21/04/1983 betreffende de ruiming van onbevaarbare waterlopen.

Langs beide zijden van de waterloop wordt een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van bebouwing en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop. Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop, voldoen aan de voorwaarden voor afsluitingen zoals aangegeven in art. 3.2 en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruiming-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop.

Aanplanting van loofbomen langs een waterloop gebeurt ofwel op een plantafstand van minimaal 5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van minimaal 1,5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6 meter.

13.2. Toelaatbare werken

Zijn toelaatbaar (aanvullend aan de machtiging van de Bestendige Deputatie):

- het plaatselijk overwelden van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies ;
- het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand;
- alle oeververstevingswerken; ze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren; bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie.
- het uitdiepen van de waterlopen.

13.3. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de waterlopen :

- het rechtekken of inbuizen van de waterlopen;
- het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie; tenzij uit beheersdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt;

- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- het aanleggen van boven- en ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen;
- het achterlaten of opslaan van om het even welke producten of materialen.

Artikel 14. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

14.1. Bestemming

Het perceelsgedeelte gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn, heeft als bestemming **bouwwrije voortuinstrook**.

Het perceelsgedeelte, gelegen tussen de vrijstaande zijgevel en de zijperceelsgrens, heeft als bestemming **bouwwrije zijtuinstrook**.

Het perceelsgedeelte gelegen voorbij het maximumprofiel (cfr. artikel 1) heeft als bestemming **binnenplaatsen en tuinen**.

In het gedeelte van deze tuinstrook gelegen binnen de 50 m vanaf de rooilijn zijn bergplaatsen, hokken en garages toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt met een maximale oppervlakte van 40 m².

14.2. Plaatsing van de bijgebouwen

Gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn (cfr. artikel 1).

Overige gevels, hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 meter afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 meter uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

14.3. Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst: maximum 3 m.

14.4. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

- Voor gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak;
- voor de overige gebouwen: plat dak of schuin dak (30°).

b. Materialen

Bij het gebruik van materialen moet naar bescheidenheid en naar een beperkte verscheidenheid gestreefd worden.

- Voor gevels: zelfde gevelsteen van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen. Gevels op de scheidsgrens, waar niet tegen gebouwd wordt, moeten steeds afgewerkt worden met gevelsteen of donkerkleurige leien.
Houten bijgebouwen (tuinhuisjes) worden enkel toegelaten op minimum 2 m van de perceelsgrens en in donkerkleurige uitvoering.
- Voor bedekking van schuine daken:
 - . ofwel pannen,
 - . ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
 - . ofwel donkerkleurige golfplaten.

14.5. Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte dat als toegang tot het gebouw (en bijgebouwen) wordt aangewend mag verhard worden.

Artikel 15. Dichte buffer

In de aangeduide zone 'dichte buffer' wordt een strook van min. 5 m of 15 m grenzend aan de K.M.O.-zone en min. 7 m grenzend aan het woongebied (zoals aangegeven op het bestemmings- en bebouwingsplan) ingericht als houtwal. Naast hoogstammige bomen dient een gemengde beplanting van streekeigen struiken aangelegd te worden, waaruit respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het landelijk gebied blijken. Het beheer van deze strook dient te gebeuren door de gemeente of kan uitgevoerd worden door de landbouwers van de gemeente, eventueel na het afsluiten van een beheersovereenkomst.

Bijlage 1. Lijst streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten

Naar :

- Besluit van de Vlaamse regering betreffende de subsidiëring van beheerders van openbare en privé-bossen, 27/6/2003, bijlagen I en III.

Naaldboomsoorten

1. Grove den – *Pinus sylvestris*

Loofboom- en loofstruiksoorten

2. Zomereik - *Quercus robur*
3. Wintereik - *Quercus petraea*
4. Es - *Fraxinus excelsior*
5. Beuk - *Fagus sylvatica*
6. Zoete kers – *Prunus avium*
7. Haagbeuk - *Carpinus betulus*
8. Linde – *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*
9. Zwarte els - *Alnus glutinosa*
10. Berk - *Betula pendula*, *Betula pubescens*
11. Olm - *Ulmus glabra* (syn. *Ulmus scabra*), *Ulmus minor* (syn. *Ulmus campestris*)
12. Gewone esdoorn - *Acer pseudoplatanus*
13. Wilg - *Salix alba*, *Salix fragilis*, *salix x rubens*, spp.
14. Ratelpopulier - *Populus tremula*
15. Grauwe abeel - *Populus canescens*
16. Vlier - *Sambucus nigra*
17. Lijsterbes - *Sorbus aucuparia*
18. Hazelaar - *Corylus avellana*
19. Vuilboom – *Frangula alnus*
20. Gelderse roos - *Viburnum opulus*
21. Kardinaalsmuts – *Euonymus europaeus*
22. Rode kornoelje - *Cornus sanguinea*
23. Vogelkers - *Prunus padus*
24. Veldesdoorn (Spaanse aak) - *Acer campestre*
25. Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
26. Sleedoorn - *Prunus spinosa*
27. Wilde rozen – *Rosa spp.*